

GEMEINDE DAISENDORF

SATZUNGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"ORTSMITTE"

Aufgrund von § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 3316); § 74 der LBO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895); § 4 der GemO für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20); der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) und der PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf in öffentlicher Sitzung am 26. Juni 2007 die folgenden Satzungen beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 30. Januar 2007, geändert am 8. Mai 2007.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 500 vom 30.01.2007, geändert am 08.05.2007
 - textlichen Teil vom 30.01.2007, geändert am 08.05.2007jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 500 vom 30.01.2007, geändert am 08.05.2007
 - textlichen Teil vom 30.01.2007, geändert am 08.05.2007

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

- die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 (1) Nr. 1 LBO
- die Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten gemäß § 74 (1) Nr. 2 LBO
- die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gemäß § 74 (1) Nr. 3 LBO
- die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gemäß § 74 (1) Nr. 4
- die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gemäß § 74 (1) Nr. 5
- die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser gemäß § 74 (3) Nr. 2 LBO

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Daisendorf, 26. Juni 2007

Helmut Keser
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Daisendorf überein.

Daisendorf, 27. Juni 2007

Helmut Keser
Bürgermeister

GEMEINDE DAISENDORF

BEBAUUNGSPLAN

"ORTSMITTE"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

RECHTLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 3316);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

- MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (3) BauNVO ausgeführte Ausnahme im "Mischgebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen im Mischgebiet nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundfläche (GR)
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) ist im Bebauungsplan durch Eintragung in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist eine zweigeschossige Bauweise, wie in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe und die Fixierung des Bezugspunktes der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH/Oberkante Fertigfußboden) für die Bemessung der Höhen.

Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt für die Bauflächen Nr. 1 bis Nr. 10 max. 6,00 m über der festgesetzten EFH und für die Bauflächen Nr. 11 bis Nr. 29 jeweils 8,30 m über der festgesetzten EFH.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude bzw. 1 Wohneinheit pro Haushälfte bei Doppelhäusern festgesetzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)
- Zulässig sind auf den Grundstücken Nr. 1 bis Nr. 5 Einzelhäuser und auf den Grundstücken Nr. 6 bis Nr. 24 Einzel- und Doppelhäuser.
- Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die durch Baugrenzen gebildeten Baufenster haben bei den Bauflächen Nr. 1 bis 19 die Größe von 14,0 x 12,0 m und bei den Bauflächen Nr. 20 bis 24 die Größe von 15,0 x 12,0 m.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.
- Drehungen der Hauptfirstrichtung sind gegenüber dem Planeintrag bis zu 15° Abweichung zulässig.
- Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB, § 18 (1) BauNVO)

Für jedes Baufenster ist die maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt. Die Einträge in den Baufenstern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind maßgebend.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster zulässig.
- Bei Doppelhausnutzungen sind zusätzliche Stellplätze, Carports und Garagen als Ausnahmen außerhalb der Baufenster zulässig, bei den Bauflächen Nr. 1 bis 10 jedoch nicht zwischen den Hauptgebäuden. Die zusätzlichen Carports und Garagen müssen zum Fahrbahnrand mindestens 50 cm Abstand einhalten.
- Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich ("Tempo 30") ausgewiesen.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Bauflächen, jedoch nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder den Garagen zulässig, jedoch nicht im Vorbereich zwischen dem Wohngebäude und der Erschließungsstraße. Ihre maximale Größe darf 20 m³ nicht überschreiten.

8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Sie wird mit Bäumen und Sträuchern naturnah bepflanzt.

8.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die weiteren, nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Flächen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als naturnahe Bepflanzung festgesetzt.

9.2 Flächen für die Regenwasserversickerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Das Dachwasser und sonstige Oberflächenwasser muss in die zentrale festgesetzte Retentionsfläche eingeleitet werden, deren Überlauf mangels Vorflutergraben am Mischwasserkanalsystem anzuschließen ist (gemäß Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Marschall und Klingenstein, Tettngang).

10. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte wie folgt eingetragen:

Nr. 1 – zugunsten der Gemeinde Daisendorf, der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. 2 – zugunsten der EnBW Regional AG

Nr. 3 – zugunsten der Gemeinde Daisendorf, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer der Bauflächen Nr. 5, 6

Nr. 4 – zugunsten der Gemeinde Daisendorf, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer der Bauflächen Nr. 3, 4, 13, 14

Nr. 5 – zugunsten der Gemeinde Daisendorf, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer der Bauflächen Nr. 1, 2, 11, 12

Überbauungen von Leitungsrechten durch Stellplätze, Carports, Garagen sind nur nach Zustimmung der Versorgungsträger zulässig.

Daisendorf, 30. Januar 2007, geändert am 8. Mai 2007

Helmut Keser
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Daisendorf überein.

Daisendorf,

Helmut Keser

Bürgermeister

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländebegehens sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Das auf den Dachflächen und Hofflächen anfallende Oberflächenwasser muss mittels Trennsystem der zentralen Retentionsmulde zur Versickerung zugeleitet werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis -untere Wasserbehörde- anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o. ä. abzudichten.

3. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

4. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

6. Randeinfassungen

Bei der Herstellung der Straßen-Randeinfassungen ist die straßenabgewandte Rückenstütze (Hinterbeton) der Randeinfassung auf den Privatgrundstücken zu dulden.

7. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich,

- auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und
- entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.